



Mietvertrag für Geschäftsraum

Standort-Nr: ZH_0064I

1. Vertragsparteien

Herr Marcel Savary

[Vermieterin]

Bahnhofstrasse 24
CH-8890 Flums/SG

hier vertreten durch:

und

Orange Communications SA

[Mieterin]

Rue du Caudray 4
Case Postale
1020 Renens

hier vertreten durch:

2. Vertragszweck

Die Mieterin baut und unterhält in der Schweiz ein Mobilfunknetz. Um der Mieterin die Erbringung der entsprechenden Dienstleistungen zu ermöglichen, beabsichtigt die Mieterin das in Ziffer 3 beschriebene Objekt zu mieten.



3. Eigentumsverhältnisse

Die Vermieterin ist im Rahmen ihrer Rechte (Eigentum) bezüglich des Objekts Verfügungsberechtigt:

Grundstücknummer: HG 3620

Gemeinde: Zürich

Kanton: Zürich

Beschreibung und Adresse des Objekts:

Wohnhaus

Am Wasser 73

CH-8049 Zürich/ZH

Sofern die Vermieterin Eigentümerin des oben genannten Grundstücks ist, bevollmächtigt sie die Mieterin für die Dauer dieses Vertrages, einen detaillierten Grundbuchauszug über das Grundstück der Vermieterin zu verlangen, wobei Informationen über Grundpfandrechte ausgeschlossen sind.

4. Leistungsumfang

4.1 Inhalt der Miete

Die Vermieterin überlässt der Mieterin gegen Bezahlung eine bezeichnete Fläche des in Ziffer 3 beschriebenen Objekts für die Installation, den Betrieb, den Unterhalt sowie die Erweiterung und Aufrüstung von Telekommunikationsausrüstungen (nachfolgend "Funkanlage"). Mietobjekt ist die bezeichnete Fläche gemäss beiliegendem Plan (Beilage 2).

Die Mieterin erhält von der Vermieterin insbesondere das Recht, auf eigene Kosten und Gefahr:

- 4.1.1 eine Funkanlage zu installieren, zu betreiben, zu unterhalten und im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu erweitern. Diese Funkanlage besteht unter anderem aus Kabinen, Masten sowie Mobil- und Richtfunkantennen (nachfolgend "Ausrüstung");

9

- 4.1.2 die Funkanlage an das Stromnetz anzuschliessen und einen eigenen Stromzähler zu installieren und zu unterhalten;
- 4.1.3 alle notwendigen Kabel zu verlegen und zu unterhalten, um die Ausrüstung zu verbinden. Die Parteien sind sich einig, dass Kabel ausserhalb der bezeichneten Flächen verlegt werden müssen;
- 4.1.4 die Funkanlage an das Datennetz (Telefon, Kabel, Strom) eines entsprechenden Anbieters anzuschliessen.
- 4.1.5 Die Vermieterin gewährt der Mieterin und den von ihr beauftragten Unternehmen 24 Stunden pro Tag, an 365 Tagen im Jahr freien Zugang zur Funkanlage.
- 4.1.6 Zur Sicherstellung des Zutritts zum Mietobjekt überlässt die Vermieterin der Mieterin die notwendigen Schlüssel oder Zutrittscodes; die Mieterin ist zudem berechtigt, am Eingang des in Ziffer 3 beschriebenen Objekts einen Schlüsseltresor anzubringen.

4.2 Entschädigung

- 4.2.1 Die Mieterin ist verpflichtet, innert 30 Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrages durch beide Parteien, der Vermieterin einen Vorschuss von CHF 1'000.- akonto Miete zu bezahlen. Dieser Vorschuss ist unabhängig vom Aufbau der Ausrüstung zu leisten, wird aber mit der Miete verrechnet.
- 4.2.2 Der Mietzins beträgt CHF 8'500.- pro Jahr, einschliesslich Nebenkosten. Die Kosten für elektrische Energie werden von der Mieterin direkt an das Elektrizitätswerk bezahlt.
- 4.2.3 Die Mietzinszahlungspflicht beginnt am ersten Tag desjenigen Monats, in welchem die Mieterin mit dem Aufbau der Funkanlage beginnt (vgl. Ziffer 0). Der erste Mietzins ist innert 30 Tagen nach Beginn des Aufbaus der Ausrüstung zu bezahlen und ist für das laufende Jahr pro rata temporis geschuldet.
- 4.2.4 Der Mietzins für das laufende Jahr ist jeweils per 31. Januar im Voraus zu bezahlen.

- 4.2.5 Die Vermieterin ist berechtigt, erstmals auf den 01.01. 2014 und danach jeweils nach Ablauf von drei Jahren eine teuerungsbedingte Anpassung des Mietzinses zu verlangen. In diesem Fall muss der Vermieter den Teuerungsausgleich mindestens einen Monat vor dem Zeitpunkt der Anpassung schriftlich geltend machen. Für diese Anpassung ist die Änderung des Landesindexes der Konsumentenpreise massgebend; Ausgangsbasis ist der Index des Monats vor Unterzeichnung dieses Vertrages.

4.3 Mietdauer und Beendigung des Mietverhältnisses

- 4.3.1 Dieser Vertrag tritt mit der Unterzeichnung beider Parteien in Kraft und wird für eine feste Dauer bis 31.12.2021 abgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Ziffern 4.3.2. bis 4.3.5.
- 4.3.2 Nach Ablauf der festen Vertragsdauer verlängert sich der Vertrag automatisch zu denselben Bedingungen um zwei Perioden von fünf Jahren. Vorausgesetzt der Mieter kündigt den Mietvertrag nicht mit einer Frist von 6 Monaten auf das Ende der festen Vertragsdauer, respektive der laufenden Verlängerungsperiode. Nach Ablauf der gesamten festen Vertragsdauer gilt das Mietverhältnis zu gleichen Bedingungen und unbefristet weiter und kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.
- 4.3.3 Vor dem Aufbau der Ausrüstung kann die Mieterin diesen Vertrag auf jeden beliebigen Zeitpunkt kündigen, falls ihr eine notwendige Bewilligung nicht erteilt wird, ihr eine Mobilfunkkonzession entzogen bzw. nicht erneuert wird oder sich der Standort aufgrund betrieblicher Gründe als ungeeignet erweist.
- 4.3.4 Nach dem Aufbau der Ausrüstung ist die Mieterin in folgenden Fällen berechtigt, diesen Vertrag unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf jeden beliebigen Zeitpunkt zu kündigen:
- Ablauf, Nichterneuerung oder Entzug einer Mobilfunkkonzession;
 - Ablauf oder Entzug einer für den Betrieb der Funkanlage notwendigen Bewilligung;
 - Eintritt von Umständen, welche die Fortführung des Betriebes der Funkanlage nach Ansicht der Mieterin als nicht mehr angemessen erscheinen lassen (z.B. behördliche Auflagen, Bau neuer Gebäude, Änderungen in der Umgebung des Objekts, totale oder teilweise Zerstörung des Objekts, technische und betriebliche Gründe).



- 4.3.5 Die Vermieterin hat das Recht, den Vertrag aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung unzumutbar machen, unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf jeden beliebigen Zeitpunkt zu kündigen. Bevor die Vermieterin von diesem Kündigungsrecht Gebrauch machen kann, hat sie der Mieterin schriftlich eine angemessene Frist zur Behebung eines Missstandes anzusetzen und ihr anzudrohen, dass bei unbenutztem Fristablauf das Mietverhältnis gekündigt werde.
- 4.3.6 Die Mieterin verpflichtet sich bei Beendigung des Vertragsverhältnisses, die Funkanlage samt Ausrüstung und allem Zubehör (mit Ausnahme der unterirdisch verlegten Leitungen) zu entfernen. Die Mieterin wird das Mietobjekt so herrichten, dass es, soweit zumutbar, in seinem früheren Zustand an die Vermieterin zurückgeht; vorbehalten bleibt die gewöhnliche Abnutzung.

5. Baubewilligungen und Aufbau der Ausrüstung

- 5.1 Die Mieterin wird ermächtigt, auf eigene Kosten sämtliche für Bau, Betrieb und Erweiterung der Funkanlage erforderlichen Bewilligungen, insbesondere die Baubewilligung, einzuholen. Die Vermieterin verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, sämtlichen Gesuchen der Mieterin ihre Zustimmung zu erteilen, allenfalls notwendige Erklärungen abzugeben, alle Eingaben mitzuunterzeichnen sowie allfällig benötigte Dokumente (z.B. Gebäudepläne) zur Verfügung zu stellen.
- 5.2 Die Mieterin hat der Vermieterin den Beginn der Bauarbeiten so früh als möglich mitzuteilen.

6. Eigentum an der Ausrüstung

Die Mieterin bleibt Eigentümerin der Funkanlage samt Ausrüstung und ist berechtigt, diese entsprechend zu kennzeichnen.

7. Abtretung und Parteiwechsel

- 7.1 Für den Fall, dass die Liegenschaft verkauft wird, überträgt die Vermieterin alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (einschliesslich dieser Übertragungspflicht) auf jede Rechtsnachfolgerin. Die Vermieterin hat der Mieterin die Übertragung von Rechten an Dritte schriftlich anzuzeigen.
- 7.2 Ausgenommen beim Verkauf der Liegenschaft (Ziffer 7.1), ist die Vermieterin nicht berechtigt, dieses Vertragsverhältnis auf einen Dritten zu übertragen.
- 7.3 Die Mieterin ist berechtigt, dieses Vertragsverhältnis auf einen Dritten zu übertragen. Der Parteiwechsel ist der Vermieterin schriftlich anzuzeigen.

8. Mitbenutzung des Standortes

- 8.1 Die Vermieterin ist berechtigt, anderen Telekommunikationsanbieterinnen die Benutzung des Objekts, ausserhalb der von der Mieterin gemieteten Fläche, zu gestatten. Sie hat die Mieterin jedoch im Voraus über das Vorhaben in Kenntnis zu setzen und ihr Einblick in die entsprechenden Pläne zu gewähren. Die Mieterin wird sich mit den anderen Telekommunikationsanbieterinnen über die technische Abstimmung der Anlagen verständigen. Die später erstellten Anlagen dürfen die Anlage der Mieterin nicht beeinträchtigen.
- 8.2 Die Mieterin ist berechtigt, anderen Telekommunikationsanbieterinnen die Mitbenutzung der Funkanlage oder des Mietobjekts zu gewähren.

9. Vormerkung im Grundbuch

Die Vermieterin bevollmächtigt die Mieterin, das Mietverhältnis für die vereinbarte feste Mietdauer (vgl. Ziffer 4.3.1) sowie für die zwei allfälligen Verlängerungen (vgl. Ziffer 4.3.2) auf eigene Kosten einseitig im Grundbuch vormerken zu lassen. Die Vermieterin wird der Mieterin die für die Vormerkung allenfalls notwendigen Angaben oder Dokumente (Zivilstandsurkunden, Handelsregisterauszug) zur Verfügung stellen und die notwendigen Handlungen vornehmen.



10. Betriebssicherheit

- 10.1 Die Mieterin sorgt dafür, dass der Betrieb der Funkanlage die Benützung der üblicherweise in Büro und Haushalt verwendeten Geräte und Anlagen im Objekt (z.B. Telefon, EDV-Anlagen, Fernsehgeräte und Radio) nicht beeinträchtigt. Durch den Betrieb der Funkanlage verursachte Störungen, sind der Mieterin umgehend anzuzeigen und von dieser schnellstmöglich zu beheben.
- 10.2 Die Vermieterin hat alles zu unterlassen, was die Betriebssicherheit oder das einwandfreie Funktionieren der Funkanlage gefährden könnte.
- 10.3 Die Vermieterin hat die Mieterin vor Beginn jeglicher baulicher Veränderungen, welche das einwandfreie Funktionieren der Funkanlage beeinträchtigen könnten, so früh als möglich schriftlich zu benachrichtigen (namentlich Renovationsarbeiten), damit die Mieterin die entsprechenden Vorkehrungen treffen kann. Sofern unbedingt notwendig, wird die Mieterin die Funkanlage auf eigene Kosten vorübergehend verschieben oder demontieren; falls die Funkanlage demontiert werden muss, hat die Vermieterin der Mieterin, soweit möglich, einen temporären Ersatzstandort zur Verfügung zu stellen.
- 10.4 In Bezug auf den Bau und den Betrieb der Anlage verpflichtet sich die Mieterin zur Einhaltung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere verpflichtet sich die Mieterin zur Einhaltung der gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) definierten Grenzwerte. Die Mieterin haftet der Vermieterin gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts und anderer sachrelevanter Erlasse.

11. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag unterliegt schweizerischem Recht. Gerichtsstand ist am Ort des Mietobjekts.

12. Verschiedenes

- 12.1 Alle Vertragsänderungen, einschliesslich der Kündigung sowie der Vertragsaufhebung in gegenseitigem Einverständnis, bedürfen der Schriftform. Änderung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück/Objekt oder der Zustelladresse einer Partei ist der anderen Partei unaufgefordert mitzuteilen. Zustellungen von Mitteilungen an die letzte bekannte Adresse gelten als rechtswirksam erfolgt.



12.2 Dieser Vertrag wird in drei Exemplaren ausgefertigt. Die Vermieterin erhält ein Exemplar. Die Mieterin erhält zwei Exemplare.

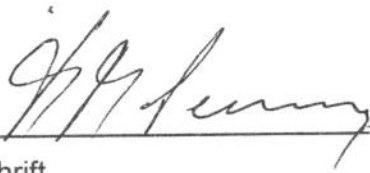
Ort und Datum: 15.6.2010

Ort und Datum:

Die Vermieterin:

Die Mieterin:

Orange Communications SA



Unterschrift

Unterschrift

Name, Vorname (Blockschrift)
Dr. med. M. Savary
prakt. Arzt
CH-8890 Flims
Tel. 081 733 36 26

Unterschrift

Name, Vorname (Blockschrift)

Unterschrift

Name, Vorname (Blockschrift)

Name, Vorname (Blockschrift)

Beilagen: 1.
2.
3.